

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 19-68 en 19-69

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 12 februari 2020** inzake de klacht onder nummer 19-68 en 19-69 van:

**[naam klager],**

hierna ook te noemen: klager,

tegen

**[naam notaris],**

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

en

**mr. [naam kandidaat-notaris],**

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats], thans kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna te noemen: de kandidaat-notaris,

hierna tezamen te noemen: de notarissen.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 12 augustus 2019,
- het verweer, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 januari 2020. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris. Vanwege persoonlijke omstandigheden had de kandidaat-notaris de Kamer vooraf bericht niet aanwezig te kunnen zijn. De notaris heeft mede namens de kandidaat-notaris het woord gevoerd. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Klager heeft zijn woning aan de [adres] verkocht. De koper van de woning heeft het kantoor van de notaris de opdracht gegeven de akte van levering op te stellen en te passeren.

Klager heeft op 4 juni 2019 van het notariskantoor een inlichtingenformulier ontvangen. Klager heeft diezelfde dag het formulier ingevuld en aan het notariskantoor geretourneerd.

Klager heeft de vraag *“Heeft u een spaarpolis, beleggingspolis of spaarrekening, gekoppeld aan uw huidige hypotheek, die afgekocht moet worden danwel vrij moet vallen?”* bevestigend beantwoord.

Op 8 augustus 2019 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd.

De klacht en het verweer van de notaris en de kandidaat-notaris

Klager verwijt de notarissen het volgende. Met het bevestigen van voornoemde vraag en het door het notariskantoor aanvaarden van het inlichtingenformulier (de vraag was immers door het notariskantoor opgenomen op het formulier) heeft klager het notaris-kantoor expliciet de opdracht gegeven de kapitaalverzekering af te kopen. Er waren geen voetnoten of uitzonderingen opgenomen op het formulier.

Bij het versturen van de conceptstukken was een nota van afrekening gevoegd. Hierin was de afkoop van de kapitaalverzekering niet opgenomen. Pas nadat klager op 2 augustus 2019 telefonisch contact had opgenomen met het notariskantoor kreeg hij te horen dat afkoop niet mogelijk was.

Klager verwijt de notarissen dat zij hebben nagelaten de hypotheek af te kopen. Door deze nalatigheid heeft klager financiële schade geleden.

De notarissen hebben het volgende aangevoerd. De kandidaat-notaris was als behandelbaar betrokken bij het dossier. De notaris heeft de akte van levering gepasseerd.

Nadat de kandidaat-notaris een kopie van de koopovereenkomst had ontvangen heeft zij klager daarover per e-mail geïnformeerd en gevraagd om het inlichtingenformulier in te vullen en te retourneren. Het notariskantoor heeft geen enkele betrokkenheid gehad bij de totstandkoming van de verzekering en bij de verpanding van de rechten van de verzekering aan de hypotheekbank.

Daarna heeft de kandidaat-notaris aan de betrokken hypotheekbank verzocht of zij bereid waren mee te werken aan de afkoop. De hypotheekbank heeft (telefonisch) bericht dat er geen medewerking werd verleend aan afkoop, omdat het verkochte niet onder water stond. Daarom staat er in het inlichtingenformulier *“gekoppeld aan uw huidige hypotheek, die afgekocht moet worden danwel vrij moet vallen”* (onderlijning aangebracht). Hiervan was volgens de bank geen sprake. Wel zal de hypotheekbank, na ontvangst van het in de aflosnota vermelde bedrag (inclusief dagrente), het pandrecht opzeggen.

De kandidaat-notaris heeft klager hierover geïnformeerd bij e-mailberichten van 2 en 7 augustus 2019. In het eerste e-mailbericht biedt zij haar excuses aan voor het feit dat zij klager niet eerder heeft geïnformeerd. In het tweede e-mailbericht heeft de kandidaat-notaris klager er onder andere op geattendeerd dat het afkopen van de polis voor de overeengekomen einddatum niet zonder gevolgen kan zijn en hij zich daarover goed moet laten adviseren.

Tijdens het passeren heeft klager het voorgaande niet met de notaris besproken. Terwijl de mogelijkheid daartoe wel bestond.

Het betreurt de notarissen dat een naar hun mening niet voor interpretatie vatbare zin op het inlichtingenformulier toch anders wordt gelezen en begrepen door klager. Hierdoor hebben de notarissen ongewild en onbedoeld een verwachting gewekt die zij (al op voorhand) niet konden waar maken. Dit alles is aanleiding geweest om het inlichtingenformulier aan te passen en te verduidelijken (met een voetnoot).

### **De beoordeling van de klacht**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat behoorlijke notarissen niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. Vast is komen te staan dat het notariskantoor op 4 juni 2019 het inlichtingenformulier retour heeft ontvangen van klager. Bij e-mailbericht van 2 augustus 2019 heeft de kandidaat-notaris naar aanleiding van het telefoontje van klager hem bericht dat afkoop niet mogelijk was. De notarissen hebben de in de ogen van klager geziene opdracht, niet als opdracht gezien. Derhalve hebben zij niet meteen actie ondernomen. Dat de hypotheekbank niet mee wilde werken aan afkoop van de verzekeringspolis kan de notarissen niet worden verweten. Wel is de Kamer van oordeel dat het beter ware geweest, indien de kandidaat-notaris meteen aan klager had gecommuniceerd dat de polis niet kon worden afgekocht. De strekking van het woord “moet” was kennelijk niet duidelijk voor klager. Inmiddels is gebleken dat het notariskantoor het inlichtingenformulier daarop heeft aangepast. Het enkele feit dat de notaris niet meteen heeft gecommuniceerd dat de polis niet afgekocht kon worden is niet dermate laagbaar, dat dit tot een gegrondheid van de klacht leidt. De klacht is ongegrond.

### **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.R. Roukema en P.H.B. Gorsira, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 12 februari 2020.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.